



ЗАКОН УКРАЇНИ

Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю

Із змінами і доповненнями, внесеними
Законом України
від 15 грудня 2005 року N 3201-IV

(У тексті Закону слово "угода" в усіх відмінках і
числах замінено словом "договір" у відповідному
відмінку і числі згідно із Законом України від 15
грудня 2005 року N 3201-IV)

Розділ I ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Стаття 1. Відносини, які регулюються цим Законом

Цей Закон встановлює загальні принципи, правові та організаційні засади залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування будівництва житла та особливості управління цими коштами.

(стаття 1 із змінами, внесеними згідно із
Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Стаття 2. Визначення термінів

Для цілей цього Закону терміни вживаються в такому значенні:

вимірна одиниця об'єкта інвестування - встановлена правилами фонду фінансування будівництва одиниця виміру об'єкта інвестування, яка визначається в метричних одиницях або в частках (відсотках) цього об'єкта інвестування як єдиного цілого;

управитель - фінансова установа, яка від свого імені діє в інтересах установників управління майном і здійснює управління залученими коштами згідно із законодавством, Правилами фонду та отримала в установленому порядку дозвіл/ліцензію;

(абзац третьої частини першої статті 2 в редакції
Закону України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

договір управління майном - договір, за яким установник управління передає управителю у довірчу власність майно з метою досягнення визначених ним цілей та встановлює обмеження щодо окремих дій управителя з управління цим майном. За цим Законом договором управління майном для фонду фінансування будівництва (далі - ФФБ) є договір про участь у ФФБ, а для фонду операцій з нерухомістю (далі - ФОН) - договір на придбання сертифікатів ФОН;

(абзац четвертий частини першої статті 2 в редакції
Закону України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

закріплення об'єкта інвестування за довірителем - встановлення правовідносин між довірителем та управителем на підставі договору про участь у ФФБ, за яких у довірителя виникає право вимоги на цей об'єкт інвестування в майбутньому;

об'єкт будівництва - будівля, споруда або комплекс споруд, будівництво яких організує забудовник та фінансування будівництва яких здійснює управитель за рахунок отриманих в управління коштів;

(абзац шостий частини першої статті 2 в редакції
Закону України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

об'єкт інвестування - квартира або приміщення соціально-побутового призначення (вбудовані в житлові будинки або окремо розташовані нежитлові приміщення, гаражний бокс, машиномісце тощо) в об'єкті будівництва, яке після завершення будівництва стає окремим майном;

Правила фонду (Правила ФФБ, Правила ФОН) - система норм, затверджена та оприлюднена управителем цього фонду, якої мають дотримуватися всі суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів будівництва житла для досягнення мети управління майном, визначеної установником управління;

позичальник - довіритель ФФБ, який отримав у банку кредит для участі в ФФБ;

поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування - встановлена на момент розрахунків ціна права вимоги на одну вимірну одиницю цього об'єкта інвестування;

сертифікат ФОН - цінний папір, що засвідчує право його власника на отримання доходу від інвестування в операції з нерухомістю;

договір управителя із забудовником (далі - договір) - договір, який регулює взаємовідносини управителя із забудовником щодо організації спорудження об'єктів будівництва з використанням отриманих в управління управителем коштів та подальшої передачі забудовником об'єктів інвестування установникам управління;

(абзац дванадцятий частини першої статті 2 в
редакції Закону України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

установник управління майном (далі - установник) - особа, яка передає майно управителю у довірчу власність на підставі договору управління майном. У цьому Законі для ФФБ - це довіритель, при емісії сертифікатів ФОН - це власник сертифікатів ФОН;

фінансування будівництва - використання управителем отриманих в управління коштів на спорудження об'єктів будівництва за умовами договору;

фонд операцій з нерухомістю - кошти, отримані управителем ФОН в управління, а також нерухомість і інше майно, майнові права та доходи, набуті від управління цими коштами;

фонд фінансування будівництва - кошти, передані управителю ФФБ в управління, які використані чи будуть використані управителем у майбутньому на умовах Правил фонду та договорів про участь у ФФБ.

Стаття 3. Система фінансово-кредитних механізмів і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю

Системою фінансово-кредитних механізмів при будівництві житла та операціях з нерухомістю (далі - система фінансово-кредитних механізмів) за цим Законом є врегульовані цим Законом та договорами дії суб'єктів системи при організації будівництва житла, фінансуванні цього будівництва та здійсненні операцій з нерухомістю.

Суб'єктами такої системи є довірителі, управителі, забудовники, страхові компанії, емітенти сертифікатів ФОН та власники сертифікатів ФОН.

Суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів не мають права втручатися в дії управителя щодо здійснення управління майном.

Відносини між суб'єктами системи фінансово-кредитних механізмів припиняються після виконання усіх зобов'язань перед установниками управління майном.

Стаття 4. Вимоги до окремих суб'єктів системи фінансово-кредитних механізмів

Управителем може бути фінансова установа.

(частина перша статті 4 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Забудовником може бути особа, яка згідно із законодавством має право на виконання функцій замовника будівництва для спорудження об'єктів будівництва та уклала договір з управителем.

(частина друга статті 4 у редакції Закону України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Стаття 5. Фонди в управлінні, мета їх створення

Фінансові установи створюють фонди за власною ініціативою в порядку, визначеному цим Законом.

Залежно від мети створення фонд може бути:

фондом фінансування будівництва;

фондом операцій з нерухомістю.

Метою створення ФФБ є отримання довірителями ФФБ у власність житла.

Метою створення ФОН є отримання доходу власниками сертифікатів цього ФОН.

Стаття 6. Об'єкти управління майном. Довірча власність

Об'єктами управління майном у системі фінансово-кредитних механізмів є ФФБ та ФОН.

Об'єкт управління майном знаходиться в довірчій власності управителя.

Управитель є довірчим власником отриманого ним в управління майна.

Управитель здійснює управління майном відповідно до Правил фонду та договору управління майном.

Майно, набуте управителем у результаті управління, включається до складу отриманого в управління майна.

Стаття 7. Управитель фонду

Управитель фонду на праві довірчої власності здійснює управління фондом та для досягнення мети управління майном, визначеної установниками цього фонду, перераховує частину отриманих коштів на фінансування будівництва. Решта коштів залишається в управлінні управителя відповідно до Правил фонду. Вільні кошти на поточних рахунках фонду, які тимчасово не передані на фінансування будівництва, банк-управитель має право використовувати при здійсненні банківських операцій. При цьому банк-управитель несе відповідальність за їх збереження власними коштами.

Управитель при реалізації права довірчої власності:

має право одночасно здійснювати управління кількома різними фондами;

не може відповідати за своїми боргами активами фонду;

несе відповідальність за дотримання вимог цього Закону та Правил фонду.

Стаття 8. Обмеження права довірчої власності управителя

Правила фонду мають передбачати обмеження права довірчої власності управителя, встановлені установником управління майном у договорі управління майном:

управитель не може доручити здійснення управління майном іншим особам та зобов'язаний здійснювати управління майном особисто;

управитель не може використовувати отримане в управління майно не за цільовим призначенням, визначеним у договорі управління майном;

інші обмеження, встановлені законом або договором управління майном.

Стаття 9. Укладання договору між управителем та забудовником

Управитель укладає із забудовником договір, за яким замовляє забудовнику збудувати один або декілька об'єктів будівництва, ввести їх в експлуатацію та передати об'єкти інвестування установникам цього фонду та на умовах, визначених цим Законом та Правилами фонду.

(частина перша статті 9 у редакції
Закону України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Частину другу статті 9 виключено

(згідно із Законом України
від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

За кожним об'єктом будівництва забудовник або його підрядник зобов'язаний укласти із страховиком, визначеним управителем, договір обов'язкового страхування будівельно-монтажних робіт на весь час спорудження об'єкта будівництва та на гарантійний термін від ризиків його пошкодження або знищення внаслідок техногенних аварій та природних явищ - на користь управителя як довірчого власника.

(частина третя статті 9 у редакції
Закону України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Управитель визначає банк, в якому має бути відкритий поточний рахунок забудовника та поточні рахунки його підрядників, субпідрядників та інших суб'єктів підприємницької діяльності, які беруть участь у спорудженні об'єкта будівництва. Ця умова має бути внесена забудовником у договори підряду та інші договори, пов'язані із спорудженням об'єкта будівництва.

За кожним об'єктом будівництва забудовник передає управителю перелік об'єктів інвестування в об'єкті будівництва, який є попереднім обсягом замовлення на будівництво, та майнові права на ці об'єкти інвестування для подальшої передачі установникам фонду на умовах Правил цього фонду. Без письмової згоди управителя забудовник не має права відчужувати або обтяжувати будь-яким способом об'єкти інвестування, майнові права на які передані управителю фонду.

(частина п'ята статті 9 із змінами, внесеними
згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Забудовник зобов'язаний виконати свої зобов'язання за договором щодо організації спорудження об'єктів будівництва та своєчасного введення їх в експлуатацію незалежно від обсягу замовлення на будівництво, підтвердженого управителем.

(частина шоста статті 9 у редакції
Закону України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Протягом періоду будівництва управитель відповідно до умов договору підтверджує забудовнику обсяг замовлення на будівництво шляхом надання даних про об'єкти інвестування, майнові права на які передані установникам фонду на умовах Правил цього фонду.

Стаття 10. Особливості забезпечення виконання зобов'язань забудовника за договором перед управителем фонду

Виконання зобов'язань забудовника за договором, укладеним між ним та управителем фонду, забезпечується встановленням іпотеки. Предметом іпотеки за іпотечним договором можуть бути майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, або, за згодою управителя, об'єкт незавершеного будівництва, або нерухоме майно. Іпотечний

договір має бути укладений у письмовій формі та нотаріально посвідчений відповідно до закону.

(частина перша статті 10 у редакції
Закону України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

В договорі має бути передбачене зобов'язання забудовника уступити управителю майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, у разі виникнення обумовленого цим договором ризику невиконання забудовником своїх зобов'язань перед управителем.

(частина друга статті 10 із змінами, внесеними
згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

За кожним об'єктом будівництва забудовник та управитель укладають:

(абзац перший частини третьої статті 10 із змінами,
внесеними згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

договір уступки майнових прав на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, з відкладальними умовами;

договір доручення з відкладальними умовами, за яким управителю у разі порушення забудовником умов договору доручається виконувати функції забудовника, у тому числі шляхом передоручення цих функцій іншим особам. При цьому забудовник на час дії договору має право надавати безвідкличну довіреність управителю на право делегування третім особам функцій забудовника у разі порушення останнім умов договору з управителем.

У разі виявлення управителем визначеного договором ризику порушення забудовником умов договору договір уступки заставленого майнового права набирає чинності і забудовник повинен передати управителю фонду майно та майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва.

У разі невиконання забудовником умов договору управитель має право звернути стягнення на предмет іпотеки відповідно до законодавства.

Розділ II ФОНД ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА

Стаття 11. Створення ФФБ

Фінансова установа, яка відповідає вимогам цього Закону, може за власною ініціативою створити ФФБ. ФФБ не є юридичною особою.

ФФБ може бути двох видів - ФФБ виду А та ФФБ виду Б.

Для ФФБ виду А поточну ціну вимірної одиниці об'єкта будівництва, споживчі властивості об'єктів інвестування, коефіцієнти поверху та комфортності визначає забудовник, при цьому він приймає на себе ризик щодо недостатності залучених коштів на спорудження об'єкта будівництва та зобов'язаний своєчасно ввести його в експлуатацію незалежно від обсягу фінансування.

(частина третя статті 11 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Для ФФБ виду Б:

забудовник бере на себе зобов'язання дотримуватися рекомендацій управителя щодо споживчих властивостей об'єктів інвестування, здійснювати спорудження об'єктів будівництва без порушення графіків будівництва та відповідно до проектної документації і в межах загальної вартості будівництва, погодженої з управителем, та своєчасно ввести їх в експлуатацію у разі виконання управителем графіка фінансування будівництва;

(абзац другий частини четвертої статті 11 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

управитель визначає поточну ціну вимірної одиниці об'єкта будівництва, коефіцієнти поверху і комфортності та приймає на себе ризик щодо недостатності залучених коштів на спорудження об'єкта будівництва.

При здійсненні управління ФФБ виду Б, для покриття ризику недостатності залучених коштів на спорудження об'єкта будівництва, управитель може укласти з визначеним ним страховиком договір страхування такого комерційного ризику.

(частина п'ята статті 11 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Управитель може створити ФФБ виду Б лише за наявності відповідного дозволу на прийняття управителем на себе комерційних ризиків.

Дозвіл на прийняття управителем на себе комерційних ризиків, визначених цим Законом, надає відповідний орган, що здійснює нагляд та регулювання діяльності управителя, відповідно до розроблених ним нормативно-правових актів.

(частина сьома статті 11 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Управитель по кожному забудовнику може створити окремий ФФБ кожного виду. Для ФФБ виду Б у разі порушення забудовником умов договору, що за оцінкою управителя може призвести до підвищення його ризиків, управитель може в односторонньому порядку змінити умови договору з забудовником за конкретним об'єктом будівництва ФФБ виду Б на умови договору, що відповідають ФФБ виду А, та письмово повідомити про це довірителів за цим об'єктом будівництва та забудовника в місячний строк.

(частина восьма статті 11 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

ФФБ вважається створеним після затвердження управителем Правил ФФБ, укладання договору з забудовником та відкриття рахунку ФФБ. Для кожного ФФБ відкривається окремий рахунок. Будь-які обмеження щодо кількості об'єктів будівництва, що можуть споруджуватися в рамках кожного ФФБ, не встановлюються.

(частина дев'ята статті 11 у редакції Закону України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Банк-управитель на рахунку ФФБ, відкритому у своєму балансі, акумулює, зберігає, обліковує отримані у довірчу власність кошти.

Управитель, який не є банківською установою, відкриває в обраному ним банку на своє ім'я окремий поточний рахунок, який є рахунком фонду.

Довірителями ФФБ можуть бути фізичні та юридичні особи.

Залучені до ФФБ кошти використовуються управителем на умовах договору про участь у ФФБ у порядку, визначеному Правилами ФФБ.

ФФБ діє до моменту виконання усіх зобов'язань перед довірителями.

Стаття 12. Підстави функціонування ФФБ

Управитель для кожного ФФБ розробляє й затверджує Правила ФФБ та інші необхідні внутрішні документи, що регламентують функціонування цього ФФБ. Правила ФФБ є обов'язковими для виконання всіма суб'єктами цієї системи фінансування будівництва житла.

Правила ФФБ визначають вид ФФБ, процедуру створення ФФБ, порядок організації взаємовідносин забудовника, управителя та довірителів, порядок встановлення управління майном, умови, особливості та обмеження здійснення управління майном, напрями та порядок використання залучених коштів, порядок участі у фонді та відмови від участі в ньому, типи вимірних одиниць об'єктів інвестування, порядок та умови закріплення об'єкта інвестування за довірителем, розмір винагороди управителя та інші умови функціонування ФФБ.

(частина друга статті 12 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Правила ФФБ є публічною пропозицією для вступу до фонду особи, яка бажає стати довірителем цього фонду, на підставі визнання цих Правил.

Правила фонду мають передбачати обмеження права довірчої власності управителя ФФБ, встановлені установником управління майном у договорі управління майном, які визначають зобов'язання управителя виконувати встановлені цими Правилами процедури щодо:

забезпечення передачі довірителю, який повністю проінвестував закріплений за ним об'єкт інвестування, майнових прав на цей об'єкт інвестування для подальшого отримання його у власність від забудовника;

забезпечення можливості отримання довірителем, на умовах Правил ФФБ та договору управління майном, коштів з ФФБ на вимогу довірителя в разі його відмови від участі у фонді.

(частина четверта статті 12 у редакції Закону України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Після визнання довірителями Правил ФФБ та внесення до ФФБ коштів управитель ФФБ не має права вносити зміни та доповнення до Правил ФФБ без письмової згоди всіх

довірителів. Згода довірителя вважається отриманою, якщо протягом 30 днів з дня надходження повідомлення управителя про внесення змін і доповнень до Правил ФФБ на вказану у договорі адресу довірителя управитель не отримав письмової відповіді довірителя.

Стаття 13. Система функціонування ФФБ

Система функціонування ФФБ передбачає:

замовлення управителем ФФБ забудовнику організації спорудження об'єктів будівництва шляхом укладання договору, визначення характеристик об'єктів будівництва та попереднього обсягу замовлення;

(абзац другий частини першої статті 13 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

відкриття управителем ФФБ фінансування об'єктів будівництва;

внесення довірителем коштів до ФФБ та передачу їх управителю ФФБ в управління за договором про участь у ФФБ;

закріплення за довірителем обраного ним об'єкта інвестування, що є підтвердженням замовлення на спорудження цього об'єкта інвестування як складової частини об'єкта будівництва (внесення цього об'єкта інвестування до підтвердженого обсягу замовлення);

можливість дострокового припинення управління майном за ініціативою довірителя, відкріплення від нього об'єкта інвестування, повернення довірителю коштів у розмірі та у порядку, визначених Правилами ФФБ, внаслідок зменшення обсягу підтвердженого замовлення на будівництво;

можливість здійснення довірителем на умовах Правил ФФБ зміни об'єкта інвестування, уступки права вимоги за договором про участь у ФФБ третім особам, часткового отримання коштів з ФФБ;

передачу управителем довірителям, які повністю проінвестували закріплені за ними об'єкти інвестування, майнових прав на ці об'єкти інвестування за договором про уступку майнових прав;

організацію спорудження забудовником об'єктів будівництва відповідно до наданої за договором документації;

фінансування управителем ФФБ спорудження об'єктів будівництва;

формування управителем ФФБ оперативного резерву;

здійснення управителем ФФБ контролю за цільовим використанням забудовником спрямованих на будівництво коштів;

повернення забудовником коштів до ФФБ на вимогу управителя у випадках зменшення обсягу підтвердженого замовлення внаслідок відмови довірителя від участі у ФФБ, а також в інших випадках, визначених договором;

здійснення управителем ФФБ контролю за виконанням забудовником своїх зобов'язань за договором;

введення забудовником об'єкта будівництва в експлуатацію, письмове повідомлення про це управителя, замовлення технічної документації на об'єкт будівництва та на кожний об'єкт інвестування, передачу управителю ФФБ даних щодо фактичної площі об'єктів інвестування;

здійснення довірителем остаточних розрахунків з управителем за даними щодо фактичної площі об'єктів інвестування;

передачу управителем ФФБ забудовнику переліку довірителів, які мають право отримати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування, відповідно до остаточно підтвердженого обсягу замовлення на будівництво;

отримання довірителями у власність закріплених за ними об'єктів інвестування;

закриття фінансування об'єкта будівництва і припинення дій за договором.

Управитель ФФБ при здійсненні управління ФФБ:

несе відповідальність за дотримання обмежень довірчої власності управителя, визначених Правилами ФФБ та визнаних довірителями ФФБ;

(абзац другий частини другої статті 13 із змінами,
внесеними згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

несе зобов'язання перед довірителями ФФБ у межах договору про участь у ФФБ;

може виступати в інтересах довірителів позивачем у разі невиконання забудовником своїх зобов'язань щодо строків спорудження і якості об'єктів будівництва та передачі довірителям у власність об'єктів інвестування.

Стаття 14. Порядок укладання договору про участь у ФФБ

Фізична або юридична особа стає довірителем ФФБ за умови передачі коштів в управління управителю ФФБ та укладання з управителем ФФБ договору про участь у ФФБ.

Договір про участь у ФФБ укладається за умови надання особою визначених Правилами ФФБ документів, які ідентифікують цю особу.

(частина друга статті 14 із змінами, внесеними
згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Управитель ФФБ для обліку переданих в управління коштів відкриває довірителю рахунок у системі обліку обраного ним ФФБ.

Особа може бути довірителем в кількох різних ФФБ та в кожному фонді мати кілька рахунків у системі обліку відповідного ФФБ.

Договір про участь у ФФБ обов'язково має містити:

предмет договору;

найменування особи довірителя;

вид ФФБ;

порядок передачі довірителем коштів в управління управителю ФФБ;

обмеження щодо окремих дій управителя з управління майном;

права та обов'язки управителя ФФБ та довірителя;

дані про закріпленій за довірителем об'єкт інвестування;

строки та механізм повернення довірителю коштів на його вимогу;

строк дії договору;

відповідальність сторін за невиконання умов договору;

порядок надання інформації довірителю про хід виконання умов договору;

розмір та форму винагороди управителя ФФБ.

Стаття 15. Порядок закріплення за довірителем об'єкта інвестування та умови передачі коштів в управління управителю ФФБ

При укладенні договору про участь у ФФБ довіритель обирає конкретний об'єкт інвестування з переліку не закріплених за іншими довірителями об'єктів інвестування, що є у пропозиції управителя. Цей об'єкт інвестування управитель має закріпити за довірителем на умовах Правил ФФБ.

При закріпленні об'єкта інвестування за довірителем:

довіритель бере на себе зобов'язання щодо подальшого внесення коштів до ФФБ;

управитель вилучає цей об'єкт з переліку об'єктів інвестування, що є у пропозиції управителя, для виключення можливості закріплення цього об'єкта за іншим довірителем та зобов'язується, за умови виконання довірителем своїх зобов'язань за договором про участь у ФФБ, включити довірителя до переліку довірителів, яким забудовник у подальшому зобов'язаний передати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування.

Закріплення об'єкта інвестування за довірителем є підтвердженням замовлення забудовнику на спорудження цього об'єкта інвестування як складової частини об'єкта будівництва (внесення цього об'єкта інвестування до підтвердженого обсягу замовлення).

Розмір вимог довірителя на об'єкт інвестування визначається кількістю закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування. Управитель після внесення довірителем коштів до ФФБ закріплює за довірителем відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування з урахуванням поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування.

Поточна ціна вимірної одиниці об'єкта інвестування визначається виходячи з встановлених поточної ціни вимірної одиниці об'єкта будівництва, коефіцієнтів поверху та комфортності цього об'єкта інвестування. На підставі цих даних управитель розраховує вартість зобов'язань довірителя щодо внесення коштів до ФФБ.

Поточна ціна вимірної одиниці об'єкта будівництва не може бути встановлена нижче, ніж попередня ціна для цього об'єкта будівництва.

У разі підвищення поточної ціни вимірної одиниці об'єкта інвестування у довірителя не виникає зобов'язань щодо внесення до ФФБ додаткових коштів за закріплені за ним вимірні одиниці об'єкта інвестування.

Після внесення довірителем коштів до ФФБ управитель видає довірителю свідоцтво про участь у ФФБ - документ, що підтверджує участь довірителя у ФФБ.

У свідоцтві про участь у ФФБ обов'язково мають бути зазначені:

вид ФФБ;

дані довірителя:

для юридичних осіб:

для резидентів - найменування, місцезнаходження та ідентифікаційний код в Єдиному державному реєстрі підприємств та організацій України;

для нерезидентів - найменування, місцезнаходження та країна, де зареєстровано особу;

для фізичних осіб:

для громадян України - прізвище, ім'я, по батькові, адреса постійного місця проживання та ідентифікаційний номер у Державному реєстрі фізичних осіб - платників податків та інших обов'язкових платежів;

для іноземців, осіб без громадянства - прізвище, ім'я, по батькові (за наявності), адреса постійного місця проживання за межами України;

дата видачі свідоцтва;

закріплений за довірителем об'єкт інвестування;

запланована дата введення об'єкта будівництва в експлуатацію;

сума коштів, переданих довірителем в управління управителю;

кількість закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування;

графік подальшого внесення довірителем коштів до ФФБ;

витяг з договору про зобов'язання забудовника перед управителем, який діє в інтересах довірителів, щодо спорудження об'єктів будівництва та передачі у власність довірителям об'єктів інвестування.

Довірителі можуть вносити до ФФБ кошти в національній валюті України у готівковій чи безготівковій формі.

Стаття 16. Фінансування будівництва з використанням отриманих в управлінні коштів

Фінансування будівництва за рахунок коштів ФФБ виду А управитель здійснює в межах отриманих в управлінні коштів, за винятком оперативного резерву.

Для ФФБ виду Б управитель здійснює фінансування будівництва у порядку, визначеному договором, у межах загальної вартості будівництва та відповідно до графіка фінансування, погоджених управителем і забудовником за кожним об'єктом будівництва. У разі, якщо обсяг фактично залучених від довірителів коштів менше обсягу, визначеного графіком фінансування, управитель здійснює фінансування будівництва за рахунок інших джерел.

(частина друга статті 16 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Облік спрямованих на фінансування будівництва коштів управитель веде за об'єктами будівництва.

Забудовник зобов'язаний забезпечувати цільове використання отриманих від управителя коштів. В інтересах довірителів управитель здійснює контроль цільового використання забудовником коштів, спрямованих на фінансування будівництва.

У разі зменшення обсягу підтвердженого замовлення на будівництво забудовник зобов'язаний на вимогу управителя повернути кошти на рахунок ФФБ для розрахунку з довірителями.

Управитель в інтересах довірителів може перевіряти фінансовий стан забудовника, вимагати від нього надання фінансових та аудиторських звітів.

Стаття 17. Використання коштів оперативного резерву, умови та порядок повернення коштів довірителям при виході із ФФБ

Кошти оперативного резерву, сформованого управителем відповідно до встановлених обмежень за рахунок отриманих в управлінні коштів, управитель використовує для виконання таких операцій:

повне або часткове повернення коштів довірителям з ФФБ;

перерозподіл отриманих в управлінні коштів між об'єктами будівництва внаслідок здійснення довірителями операції зміни об'єкта інвестування.

У разі дострокового припинення управління майном та зменшення обсягу підтвердженого замовлення на будівництво забудовник, на вимогу управителя ФФБ, зобов'язаний у визначений Правилами ФФБ строк перерахувати на рахунок ФФБ кошти для подальшого повернення довірителю.

(частина друга статті 17 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Сума коштів, що підлягає поверненню довірителю, визначається управителем виходячи з кількості закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта інвестування та поточної ціни вимірної одиниці цього об'єкта інвестування на день подання заяви про вихід із ФФБ.

Повернення коштів довірителю ФФБ не може здійснюватися за рахунок іншого ФФБ або власного майна банку.

(статтю 17 доповнено частиною четвертою згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Розмір оперативного резерву банк-управитель визначає самостійно. Управитель, який не є банківською установою, визначає розмір оперативного резерву відповідно до нормативів, встановлених у нормативних актах відповідного органу, що здійснює нагляд та регулювання діяльності управителя.

(статтю 17 доповнено частиною п'ятою згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Стаття 18. Контроль виконання зобов'язань за договором

Управитель здійснює контроль за дотриманням забудовником виконання умов та зобов'язань за договором з метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва внаслідок дій забудовника, що можуть призвести до:

змін основних технічних характеристик об'єктів будівництва;

погіршення споживчих властивостей об'єктів будівництва та/або об'єктів інвестування;

зростання вартості будівництва більш ніж на 20 відсотків;

(абзац четвертий частини першої статті 18 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

збільшення строків будівництва більш ніж на 90 днів.

(абзац п'ятий частини першої статті 18 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

У разі виявлення управителем ризику порушень умов договору управитель має право припинити фінансування будівництва, вимагати розірвання договору, повернення забудовником усіх спрямованих на фінансування будівництва цього об'єкта коштів, перерахування на рахунок ФФБ коштів, необхідних для розрахунків з довірителями відповідно до умов статті 17 цього Закону, що виходять із ФФБ у зв'язку із розірванням договору, а також здійснювати інші заходи щодо виконання забудовником своїх зобов'язань за договором, визначені цим Законом.

(частина друга статті 18 у редакції Закону України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Забудовник зобов'язаний на вимогу управителя протягом строку, визначеного в договорі, повернути грошові кошти на рахунок ФФБ або уступити майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, управителю з додержанням вимог статті 10 цього Закону, якщо інше не передбачене договором.

Частина четверту статті 18 виключено

(згідно із Законом України
від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Стаття 19. Взаємодія управителя ФФБ, забудовника та довірителя після введення об'єкта будівництва в експлуатацію

Після введення об'єкта будівництва в експлуатацію забудовник письмово повідомляє про це управителя та надає дані щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування, отримані від державних органів, що здійснюють реєстрацію права власності на нерухоме майно.

Управитель ФФБ надає забудовнику остаточно підтверджений обсяг замовлення на будівництво за цим об'єктом будівництва та передає йому перелік довірителів, які мають право отримати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування.

На підставі даних щодо фактичної загальної площі об'єктів інвестування довіритель за поточною ціною вимірної одиниці об'єкта інвестування здійснює остаточно розрахунки з управителем ФФБ та отримує в управителя ФФБ довідку за встановленою формою в обмін на свідоцтво про участь у ФФБ. Довідка є документом, що підтверджує право довірителя на отримання у власність закріпленого за ним об'єкта інвестування.

Отриману від управителя ФФБ довідку довіритель надає забудовнику для подальшого оформлення права власності на закріплений за ним об'єкт інвестування.

Оформлення права власності на житло здійснюється забудовником своїми силами та за свій рахунок.

Оформлення права власності на нежитлові приміщення здійснюється довірителем самостійно та за свій рахунок на підставі документів, отриманих від забудовника.

Забудовник зобов'язаний не пізніше шести місяців з дня введення об'єкта будівництва в експлуатацію передати цей об'єкт об'єднанню співвласників, або власнику, або експлуатуючій організації разом з необхідною технічною документацією.

Стаття 20. Припинення управління майном та договору про участь у ФФБ

Управління майном, яке здійснюється за договором про участь у ФФБ, припиняється у разі:

повного виконання управителем ФФБ зобов'язань перед довірителем;

відмови довірителя від участі в ФФБ;

смерті довірителя - фізичної особи або ліквідації довірителя - юридичної особи;

в інших випадках, передбачених Правилами ФФБ.

Якщо довіритель не виконав своїх зобов'язань перед управителем ФФБ щодо внесення коштів до ФФБ, після введення об'єкта будівництва в експлуатацію управління майном припиняється. Управитель ФФБ зобов'язаний повернути кошти довірителю на умовах та у порядку, визначених Правилами фонду.

Якщо довіритель виконав усі зобов'язання перед управителем ФФБ та після введення об'єкта будівництва в експлуатацію підписав акт прийому-передачі закріпленого за ним

об'єкта інвестування, умови договору про участь у ФФБ вважаються виконаними та управління майном припиняється.

Якщо довіритель виконав усі зобов'язання перед управителем ФФБ, але протягом двох місяців після введення об'єкта будівництва в експлуатацію без поважних причин не підписує акт прийому-передачі закріпленого за ним об'єкта інвестування, управління майном припиняється. В цьому випадку зобов'язання управителя ФФБ перед довірителем та умови договору про участь у ФФБ вважаються виконаними, за винятком зобов'язання представляти інтереси довірителя перед третіми особами та здійснювати інші дії щодо захисту його інтересів, у тому числі в суді, а також зобов'язання повернути кошти довірителю на його вимогу в разі відмови від участі у ФФБ.

Стаття 21. Винагорода управителя ФФБ

За перерахування коштів на фінансування будівництва управитель отримує винагороду:

для ФФБ виду А управителю таку винагороду сплачує забудовник у розмірі, строки та у порядку, погоджених із забудовником при укладанні договору. За погодженням управителя та забудовника, при перерахуванні коштів на фінансування будівництва із фонду фінансування будівництва, управитель може утримувати належну йому винагороду самостійно за рахунок коштів ФФБ;

(абзац другий частини першої статті 21 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

для ФФБ виду Б управитель при перерахуванні коштів на фінансування будівництва із фонду фінансування будівництва отримує належну йому винагороду самостійно за рахунок коштів ФФБ у розмірі, визначеному Правилами ФФБ;

(абзац третій частини першої статті 21 у редакції Закону України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Управитель ФФБ до запланованої дати введення об'єкта будівництва в експлуатацію на умовах Правил ФФБ може надати довірителю послуги щодо зміни об'єкта інвестування, уступки права вимоги за договором про участь у ФФБ третім особам, часткового повернення коштів з ФФБ та оформлення відмови від участі у фонді.

За здійснення таких послуг довіритель сплачує управителю ФФБ винагороду в розмірі та у порядку, визначених Правилами ФФБ.

Стаття 22. Припинення функціонування ФФБ

ФФБ припиняє своє функціонування за рішенням управителя ФФБ у разі досягнення мети, з якою був створений фонд.

Після виконання управителем ФФБ зобов'язань перед усіма довірителями ФФБ вважається таким, що припинив своє функціонування.

Стаття 23. Заміна управителя ФФБ

За рішенням суду ФФБ може бути переданий в управління іншій фінансовій установі.

В разі ліквідації управителя ФФБ кошти на рахунку ФФБ не включаються до ліквідаційної маси управителя ФФБ і спрямовуються виключно на задоволення вимог довіритель до управителя ФФБ згідно з Правилами ФФБ.

Стаття 24. Нагляд та регулювання діяльності управителів ФФБ

Нагляд та регулювання діяльності управителів ФФБ здійснює спеціально уповноважений орган виконавчої влади у сфері регулювання ринків фінансових послуг та Національний банк України у межах своїх повноважень.

(частина перша статті 24 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Метою нагляду та регулювання діяльності управителя ФФБ є контроль за дотриманням управителем ФФБ вимог цього Закону та інших актів законодавства.

(частина друга статті 24 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Основними напрямками нагляду та регулювання діяльності управителя ФФБ є:

контроль за дотриманням управителем обмежень, встановлених законом та Правилами ФФБ;

(абзац другий частини третьої статті 24 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

виконання зобов'язань управителем ФФБ щодо включення довіритель до переліку, який управитель надає забудовнику для передачі об'єктів інвестування у власність довірителям;

виконання управителем ФФБ зобов'язань щодо повернення коштів довірителям на їх вимогу.

**Розділ III
ФОНД ОПЕРАЦІЙ З НЕРУХОМІСТЮ**

Стаття 25. Створення ФОН

Фінансова установа, яка відповідає вимогам цього Закону, може за власною ініціативою створювати ФОН. ФОН не є юридичною особою.

Для створення ФОН ця фінансова установа має розробити та затвердити Правила ФОН, інвестиційну декларацію та проспект емісії сертифікатів ФОН, організувати розміщення сертифікатів ФОН шляхом відкритого продажу або безпосередньої пропозиції сертифікатів ФОН заздалегідь визначеному колу осіб.

Залучені до ФОН кошти використовуються на умовах управління майном в інтересах власників сертифікатів у порядку, визначеному Правилами ФОН.

Правила ФОН мають передбачати обмеження права довірчої власності управителя ФОН. Такі обмеження встановлені установником управління майном у договорі про придбання сертифікатів ФОН та обумовлюють зобов'язання управителя ФОН забезпечити

можливість отримання власниками сертифікатів ФОН доходу відповідно до умов проспекту емісії сертифікатів.

Емітент може самостійно виконувати функції управителя ФОН або доручити виконання цих функцій іншій фінансовій установі, що відповідає вимогам цього Закону.

Управитель ФОН по кожному об'єкту будівництва створює окремий ФОН.

ФОН вважається створеним емітентом після затвердження Правил ФОН, укладення договору із забудовником, оформлення забезпечення виконання зобов'язань забудовника за договором відповідно до вимог статті 10 цього Закону.

Банк - управитель ФОН на рахунку ФОН, відкритому у своєму балансі, акумулює, зберігає та обліковує кошти, залучені до ФОН.

Емітент сертифікатів ФОН, який не є банківською установою, відкриває в обраному ним банку на своє ім'я окремий поточний рахунок, який є рахунком ФОН.

Власником сертифікатів ФОН може бути будь-яка юридична або фізична особа.

Управитель ФОН інвестує кошти, залучені від продажу сертифікатів ФОН, в операції з нерухомістю, отримує дохід від цих операцій та розподіляє отриманий дохід між власниками сертифікатів ФОН на умовах Правил ФОН.

ФОН діє до моменту виконання усіх зобов'язань перед власниками сертифікатів ФОН.

ФОН створюється на строк, встановлений проспектом емісії, і до його закінчення емітент сертифікатів цього ФОН не бере на себе зобов'язань щодо викупу таких сертифікатів. Після закінчення строку, на який був створений ФОН, він припиняє своє функціонування.

Стаття 26. Підстави функціонування ФОН

Проспект емісії сертифікатів ФОН установлює порядок розміщення сертифікатів ФОН з урахуванням особливостей, визначених цим Законом.

Правила ФОН визначають процедури створення ФОН, порядок організації взаємовідносин забудовника, управителя ФОН та власників сертифікатів ФОН, порядок встановлення управління майном та визначення обмеження, відомості про мету утворення ФОН, напрями використання залучених коштів, порядок визначення вартості чистих активів ФОН та ціни сертифікатів ФОН, порядок розподілу прибутку ФОН, порядок та строки викупу сертифікатів ФОН управителем на вимогу власників сертифікатів ФОН, розмір винагороди управителя ФОН за надання послуг з управління ФОН та інші умови функціонування ФОН.

Інвестиційна декларація визначає напрями та обмеження щодо інвестування коштів ФОН. Емітент розробляє та затверджує інвестиційну декларацію самостійно.

(частина третя статті 26 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Стаття 27. Система функціонування ФОН

Система функціонування ФОН передбачає:

укладення емітентом сертифікатів ФОН договору із забудовником;

залучення коштів шляхом випуску та розміщення сертифікатів ФОН;

інвестування залучених коштів в операції з нерухомістю;

укладення емітентом договору з управителем ФОН у разі передачі функцій управління майном іншій фінансовій установі згідно з вимогами цього Закону;

організацію спорудження забудовником об'єктів будівництва відповідно до наданої за договором документації;

здійснення управителем ФОН контролю за цільовим використанням забудовником спрямованих на будівництво коштів;

здійснення управителем ФОН нагляду за ходом будівництва;

проведення реєстрації права власності на нерухомість, набуту від здійснення управління ФОН на ім'я управителя ФОН, який діє як довірчий власник;

абзац десятий частини першої статті 27 виключено

(згідно із Законом України
від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

абзац одинадцятий частини першої статті 27 виключено

(згідно із Законом України
від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

здійснення управителем управління ФОН та отримання доходу на умовах Правил ФОН;

розподіл управителем доходу від управління ФОН між власниками сертифікатів ФОН;

викуп сертифікатів ФОН у власників після закінчення строку, на який був створений відповідний ФОН.

Стаття 28. Порядок приєднання до ФОН

Проспект емісії сертифікатів ФОН є публічною або приватною пропозицією (офертою) з умовами управління майном та визначеними обмеженнями права довірчої власності управителя.

Особа, яка визнала умови Правил ФОН та проспекту емісії сертифікатів ФОН, стає власником таких сертифікатів за умови сплати коштів за них та укладання договору про придбання сертифікатів ФОН, в якому вона встановлює управління ФОН або приєднується до установника управління ФОН.

Такий договір вважається укладеним із моменту зарахування на рахунок фонду коштів за придбані сертифікати ФОН.

Власник сертифікатів ФОН доручає управителю здійснювати управління ФОН на його розсуд в інтересах власників сертифікатів ФОН шляхом спрямування коштів ФОН на цілі, визначені в Правилах ФОН та інвестиційній декларації ФОН. Власники сертифікатів ФОН виступають установниками управління ФОН.

Управління коштами власників сертифікатів ФОН припиняється у разі:

повного виконання управителем ФОН зобов'язань перед власником сертифікатів ФОН;

смерті фізичної особи або ліквідації юридичної особи - власника сертифікатів ФОН;

в інших випадках, передбачених Правилами ФОН.

Стаття 29. Функції управителя

Емітент, який самостійно виконує функції управителя, або інша фінансова установа, якій емітент сертифікатів ФОН передав функції управителя, на свій розсуд в інтересах власників сертифікатів ФОН здійснює управління ФОН.

Управитель ФОН може проводити операції з нерухомістю та здійснювати інші дії з управління ФОН на власний розсуд з метою отримання максимального доходу в інтересах власників сертифікатів ФОН у межах інвестиційної декларації з урахуванням обмежень, встановлених проспектом емісії.

Під операціями з нерухомістю розуміються дії управителя ФОН щодо фінансування будівництва нерухомості для подальшого її використання з метою отримання прибутку шляхом здійснення з цією нерухомістю наступних операцій: передача в платне користування третім особам, продаж, здійснення інших операцій, не заборонених законодавством.

(частина третя статті 29 у редакції
Закону України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Частина четверту статті 29 виключено

(згідно із Законом України
від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Управитель ФОН не має права використовувати залучені до ФОН кошти у напрямках, не передбачених Правилами та інвестиційною декларацією цього ФОН.

Згідно з Правилами ФОН управитель несе відповідальність за збитки, завдані власникам сертифікатів його діями або бездіяльністю.

Збитки, завдані власникам сертифікатів ФОН діями або бездіяльністю управителя, - це зниження вартості чистих активів ФОН у розрахунку на один сертифікат ФОН, порівняно з ціною первинного розміщення цих сертифікатів. Управитель може прийняти рішення про припинення функціонування ФОН та викуп сертифікатів такого ФОН, якщо протягом року відбулося зниження вартості чистих активів ФОН у розрахунку на один сертифікат ФОН, порівняно з ціною первинного розміщення цих сертифікатів на величину, розмір якої визначений Правилами ФОН.

Управитель ФОН в інтересах власників сертифікатів ФОН може перевіряти фінансовий стан забудовника, вимагати від нього надання фінансових та аудиторських звітів.

Стаття 30. Специфіка функціонування ФОН

Управитель за рахунок власних коштів може здійснювати страхування своєї фінансової відповідальності за збитки, що можуть бути завдані власникам сертифікатів ФОН діями або бездіяльністю управителя.

(частина перша статті 30 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Нерухомість, набуту за рахунок коштів ФОН, управитель враховує в балансі фонду.

Нерухомість, набута від здійснення управління ФОН, може бути застрахована за рахунок ФОН від ризиків загибелі або пошкодження на повну вартість на користь управителя як довірчого власника.

(частина третя статті 30 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Стаття 31. Припинення функціонування ФОН

ФОН припиняє функціонування після закінчення строку, на який він був створений, та після виконання своїх зобов'язань перед власниками сертифікатів відповідно до Правил ФОН.

Функціонування ФОН може бути припинено за рішенням суду в разі порушення управителем чинного законодавства.

У разі припинення функціонування ФОН управитель складає ліквідаційний баланс. У процесі ліквідації ФОН майно, набуте за рахунок ФОН, реалізується за грошові кошти в строки, передбачені Правилами ФОН.

Грошові кошти, отримані від реалізації майна, розподіляються таким чином:

у першу чергу вносяться обов'язкові платежі до Державного бюджету України;

у другу чергу сплачується винагорода управителю;

у третю чергу здійснюються виплати щодо виконання зобов'язань, які виникли внаслідок управління ФОН;

у четверту чергу здійснюються виплати власникам сертифікатів ФОН.

Розподіл грошових коштів здійснюється після повного задоволення вимог попередньої черги.

Стаття 32. Використання коштів, залучених від розміщення сертифікатів ФОН

Управитель ФОН спрямовує кошти, залучені шляхом розміщення сертифікатів ФОН, на фінансування будівництва в порядку, визначеному Правилами ФОН.

Управитель ФОН веде облік спрямованих на фінансування будівництва коштів по об'єктах будівництва.

В інтересах власників сертифікатів управитель ФОН здійснює контроль цільового використання забудовником коштів, спрямованих на фінансування будівництва.

Управитель ФОН в інтересах власників сертифікатів здійснює нагляд за спорудженням об'єкта будівництва та дотриманням забудовником чіткого виконання умов та зобов'язань за договором з метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва внаслідок дій забудовника, що можуть призвести до:

змін основних технічних характеристик об'єктів будівництва;

погіршення споживчих якостей об'єктів будівництва та/або об'єктів інвестування;

зростання вартості будівництва більш ніж на 20 відсотків;

(абзац четвертий частини четвертої статті 32 із змінами,
внесеними згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

збільшення строків будівництва більш ніж на 90 днів.

(абзац п'ятий частини четвертої статті 32 із змінами,
внесеними згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

У разі виявлення управителем ФОН ризику порушень умов договору управитель ФОН має право припинити фінансування будівництва, вимагати розірвання договору та повернення забудовником усіх спрямованих на фінансування будівництва цього об'єкта коштів, а також здійснювати інші заходи щодо виконання забудовником своїх зобов'язань за договором, визначені цим Законом.

(частина п'ята статті 32 із змінами, внесеними
згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Забудовник зобов'язаний на вимогу управителя ФОН протягом строку, визначеного в договорі, повернути грошові кошти на рахунок ФОН або уступити майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, управителю ФОН з додержанням вимог статті 10 цього Закону, якщо інше не передбачене договором.

Стаття 33. Винагорода управителя ФОН

За здійснення управління ФОН управитель отримує винагороду. Винагорода управителя встановлюється у співвідношенні до вартості чистих активів ФОН та самостійно утримується управителем за рахунок ФОН відповідно до Правил ФОН.

Вартість чистих активів ФОН визначається на кінець робочого дня, що передує дню прийому заявок на розміщення та викуп сертифікатів ФОН, але не рідше ніж раз у квартал.

Винагорода управителя нараховується щомісячно в розмірі 1/12 визначеного в Правилах ФОН розміру ставки щорічної винагороди.

Визначення вартості чистих активів для розрахунку винагороди управителю здійснюється на підставі даних середньоквартальних розрахунків вартості чистих активів ФОН станом на кінець останнього робочого дня звітного кварталу. За підсумками фінансового року здійснюється остаточний перерахунок винагороди на підставі розрахунку середньорічної вартості чистих активів, здійсненого за даними щоквартальних розрахунків чистих активів ФОН.

Стаття 34. Заміна управителя ФОН

За рішенням суду ФОН може бути переданий в управління іншій особі, яка відповідає вимогам цього Закону та стає управителем ФОН. До нового управителя переходять усі права та обов'язки щодо власників сертифікатів ФОН та відповідного забудовника.

Передача ФОН до іншого управителя не припиняє функціонування цього ФОН.

У разі ліквідації управителя ФОН майно ФОН, у тому числі кошти на рахунку ФОН, не включається до ліквідаційної маси управителя ФОН згідно з Правилами ФОН.

Стаття 35. Порядок державної реєстрації права власності на нерухомість, набутої від здійснення управління ФОН

Уповноважені органи, які здійснюють реєстрацію прав власності на нерухомість, зобов'язані зареєструвати нерухомість, яка є довірчою власністю управителя ФОН, на його ім'я як управителя із позначкою про це. Така реєстрація здійснюється протягом десяти днів після надання управителем ФОН Правил фонду, інвестиційної декларації, акта про прийняття нерухомості державною комісією або цивільно-правових договорів, що свідчать про набуття нерухомості, та документа, який містить технічні характеристики нерухомості.

Стаття 36. Нагляд та регулювання діяльності управителів ФОН

Нагляд та регулювання діяльності управителів ФОН здійснює спеціально уповноважений орган виконавчої влади у сфері регулювання ринків фінансових послуг та Національний банк України у межах своїх повноважень.

(частина перша статті 36 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Нагляд за дотриманням вимог законодавства з емісії сертифікатів ФОН та їх обігом і виконанням зобов'язань за ними здійснюється Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку.

Метою нагляду та регулювання діяльності управителя ФОН є контроль за дотриманням управителем ФОН вимог цього Закону та забезпеченням прав власників сертифікатів ФОН.

Основними напрямками нагляду та регулювання діяльності управителя ФОН є:

контроль за дотриманням управителем обмежень щодо управління майном, визначених проспектом емісії сертифікатів;

виконання зобов'язань емітентом щодо залучення та повернення коштів власникам сертифікатів ФОН.

Розділ IV ЕМІСІЯ СЕРТИФІКАТІВ ФОН

Стаття 37. Визначення сертифікатів ФОН

Власник сертифікату ФОН може отримувати дохід від управління ФОН управителем на умовах Правил ФОН та проспекту емісії сертифікатів ФОН. Власник сертифікатів ФОН має право вимагати від управителя дотримання обмежень прав довірчої власності від здійснення управління ФОН. Після закінчення строку, на який був створений відповідний ФОН, власник сертифікатів при їх викупі емітентом має право на дохід у грошовій формі у сумі, що відповідає вартості частки чистих активів ФОН, яка припадає на належну йому кількість сертифікатів ФОН.

(частина перша статті 37 в редакції
Закону України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Чисті активи ФОН - кошти, розмір яких дорівнює різниці між вартістю майна ФОН та вартістю зобов'язань, що виникли внаслідок управління ФОН. Вартість чистих активів ФОН визначається на кінець робочого дня, що передує дню, коли буде проводитися розміщення або викуп сертифікатів ФОН, але не рідше ніж раз на квартал. Вартість чистих активів ФОН визначається управителем відповідно до Правил ФОН.

Емісія та обіг сертифікатів ФОН регулюються цим Законом та іншими актами законодавства про цінні папери.

(частина третя статті 37 із змінами, внесеними
згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Сертифікат ФОН надає кожному його власникові однакові права.

Правила ФОН можуть передбачати сплату доходів за сертифікатами ФОН.

Стаття 38. Етапи емісії сертифікатів ФОН

Процедура емісії сертифікатів ФОН включає такі етапи:

одержання дозволу на право здійснення емісії сертифікатів ФОН;

прийняття емітентом рішення про випуск сертифікатів ФОН;

підготовка інформації про випуск сертифікатів ФОН;

державна реєстрація інформації про випуск сертифікатів ФОН та випуску сертифікатів ФОН;

оформлення глобального сертифіката, який повинен відповідати загальному обсягу випуску, і передача його на зберігання до обраного емітентом депозитарію (для бездокументарної форми випуску);

оприлюднення інформації про випуск сертифікатів ФОН;

замовлення для виготовлення бланків сертифікатів (для документарної форми випуску);

(абзац восьмий частини першої статті 38 із змінами,
внесеними згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

розміщення сертифікатів ФОН;

реєстрація звіту про підсумки випуску сертифікатів ФОН;

оприлюднення звіту про підсумки випуску сертифікатів ФОН.

Емітент може прийняти рішення про випуск сертифікатів ФОН після отримання дозволу на право здійснення емісії сертифікатів ФОН.

Стаття 39. Умови випуску та обігу сертифікатів ФОН

Рішення про випуск сертифікатів ФОН приймає виконавчий орган емітента та оформлює це рішення протоколом.

Проспект емісії сертифікатів ФОН підлягає реєстрації у Державній комісії з цінних паперів та фондового ринку.

Випуск сертифікатів ФОН може бути здійснений при виконанні таких вимог:

загальна номінальна вартість сертифікатів ФОН, випущених емітентом, не може перевищувати 50-кратного розміру власного капіталу емітента;

обсяг здійснюваного в рамках емісії випуску сертифікатів ФОН повинен бути в сумі, еквівалентній не менше ніж 100 тисячам євро за курсом Національного банку України на день прийняття рішення про емісію сертифікатів ФОН.

Обслуговування операцій та проведення розрахунків за операціями з сертифікатами ФОН здійснюються емітентом відповідно до розпоряджень власника цих сертифікатів або внаслідок виконання безумовної операції із сертифікатами ФОН та на підставі наданих документів, які є підтвердженням правомірності здійснення цих операцій.

Акумуляування коштів за розміщені сертифікати ФОН здійснюється:

емітентом - небанківською установою на окремому рахунку, відкритому у банку, в якому емітенту відкрито поточний рахунок;

(абзац другий частини п'ятої статті 39 у редакції
Закону України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

емітентом - банком на окремому рахунку у своєму балансі.

Сертифікати ФОН є неподільними.

Умови зберігання, обліку та викупу сертифікатів ФОН визначає емітент при їх випуску в проспекті емісії сертифікатів ФОН.

Кількість випусків сертифікатів ФОН одного емітента, що одночасно знаходяться в обігу, не обмежується.

(частина восьма статті 39 у редакції
Закону України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Стаття 40. Операції із сертифікатами ФОН

Розміщення сертифікатів здійснюється шляхом відкритого або закритого продажу.

(частина перша статті 40 у редакції
Закону України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Частину другу статті 40 виключено

(згідно із Законом України
від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Оплата сертифікатів ФОН при їх розміщенні здійснюється тільки грошовими коштами. Розміщення сертифікатів ФОН здійснюються за цінами, встановленими на певну дату, виходячи з правил ФОН.

Юридичні та фізичні особи мають право купувати і продавати сертифікати ФОН за ринковою ціною та здійснювати з ними інші операції, що не суперечать умовам випуску.

Сертифікати ФОН, випущені одним емітентом, можуть підлягати конвертації, якщо це передбачено інформацією про умови випуску сертифікатів ФОН. Конвертація сертифікатів ФОН здійснюється емітентом шляхом вилучення з обігу сертифікатів ФОН одного випуску, їх анулювання та обміну на сертифікати ФОН іншого випуску.

Договори щодо операцій з сертифікатами ФОН не підлягають нотаріальному посвідченню.

Стаття 41. Форма випуску сертифікатів ФОН

Сертифікати ФОН можуть бути випущені в одній з таких форм:

іменні сертифікати ФОН документарної форми випуску (іменні документарні сертифікати ФОН);

іменні сертифікати ФОН бездокументарної форми випуску (іменні бездокументарні сертифікати ФОН);

сертифікати ФОН на пред'явника документарної форми випуску (документарні сертифікати ФОН на пред'явника).

Форма випуску сертифікатів ФОН установлюється рішенням про випуск сертифікатів ФОН. Сертифікати ФОН одного випуску повинні мати одну форму випуску.

Випуск сертифікатів ФОН у документарній формі здійснюється емітентом шляхом виготовлення бланків сертифікатів спеціального зразка.

Вимоги щодо виготовлення бланків сертифікатів ФОН затверджує Державна комісія з цінних паперів та фондового ринку.

Виготовлення бланків сертифікатів ФОН здійснюється тільки на державних спеціалізованих підприємствах відповідно до встановлених чинним законодавством вимог.

Бланк сертифіката ФОН заповнюється емітентом друкованим способом. Жодні виправлення при заповненні сертифіката ФОН не допускаються.

У разі емісії сертифікатів ФОН у бездокументарній формі на кожний випуск сертифікатів емітент оформлює глобальний сертифікат.

(частина шоста статті 41 у редакції
Закону України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Обслуговування обігу сертифікатів ФОН, у тому числі депозитарну діяльність щодо цих цінних паперів, здійснює обраний емітентом зберігач у Національній депозитарній системі відповідно до законодавства України.

(частина восьма статті 41 у редакції
Закону України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Частина дев'яту статті 41 виключено

(згідно із Законом України
від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Частина десяту статті 41 виключено

(згідно із Законом України
від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Стаття 42. Порядок видачі дозволів на право здійснення емісії сертифікатів ФОН

Дозвіл на право здійснення емісії сертифікатів ФОН емітентам надається відповідним уповноваженим органом, до компетенції якого відносяться нагляд та регулювання діяльності емітента у визначеному ним порядку.

(частина перша статті 42 у редакції
Закону України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

У разі відмови у видачі дозволу на право здійснення емісії сертифікатів ФОН орган, що надає такий дозвіл, зобов'язаний у письмовій формі повідомити емітентові підстави відмови.

Емітент вправі оскаржити рішення органу, що надає дозвіл, про відмову у видачі дозволу на право здійснення емісії сертифікатів ФОН у суді.

Дозвіл видається на весь строк здійснення емітентом діяльності щодо емісій сертифікатів ФОН.

Дія дозволу може бути призупинена органом, який його видав, у разі порушення вимог до емітента сертифікатів ФОН, визначених цим Законом.

Стаття 43. Документи, що подаються для отримання дозволу на здійснення емісії сертифікатів ФОН

Для отримання дозволу на здійснення емісії сертифікатів ФОН емітент надає такі документи:

заяву на одержання дозволу на здійснення емісії сертифікатів ФОН;

установчі документи з усіма доповненнями й змінами до них;

бухгалтерську звітність за останній звітний рік, підтверджену аудитором; бухгалтерську звітність на останню звітну дату перед подачею заяви на одержання дозволу на здійснення емісії сертифікатів ФОН;

інші документи, встановлені законодавством.

(абзац п'ятий частини першої статті 43 із змінами, внесеними згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

У ході розгляду документів орган, що надає дозвіл на здійснення емісії сертифікатів ФОН, може направити заявникові повідомлення про необхідність внесення змін і доповнень у представлені документи. У цьому випадку датою представлення документів для отримання дозволу на здійснення емісії сертифікатів ФОН вважається дата представлення останнього документа, оформленого належним чином.

Стаття 44. Державна реєстрація випусків сертифікатів ФОН

Державна реєстрація випусків сертифікатів ФОН здійснюється Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку.

Проспект емісії сертифікатів ФОН має містити такі відомості:

кількість сертифікатів ФОН, що пропонується для розміщення;

форму випуску;

строк розміщення;

ціну розміщення;

напрями інвестицій;

порядок сплати доходу;

порядок викупу сертифікатів ФОН;

інші відомості.

Проспект емісії сертифікатів ФОН підписується керівником та головним бухгалтером емітента. Особи, які підписали проспект емісії сертифікатів ФОН, несуть відповідальність за достовірність інформації, що міститься у ньому. Проспект емісії сертифікатів ФОН є підставою для обслуговування цих цінних паперів Національною депозитарною системою.

Перспект емісії сертифікатів ФОН підлягає обов'язковому оприлюдненню в разі, якщо сертифікати ФОН розміщуються шляхом відкритого продажу. У разі, якщо сертифікати ФОН пропонуються до розміщення серед задалегідь визначеного кола осіб, перспект емісії сертифікатів ФОН доводиться безпосередньо управителем до відома цих осіб.

Стаття 45. Підстави для відмови в державній реєстрації випуску сертифікатів ФОН

Орган, що реєструє, може відмовити в державній реєстрації випуску сертифікатів ФОН виключно з однієї з таких причин:

порушення емітентом вимог цього Закону, у тому числі наявність у представлених документах відомостей, що дозволяють зробити висновок про невідповідність умов випуску й обігу сертифікатів ФОН законодавству України;

невідповідність наданих на державну реєстрацію випуску сертифікатів ФОН документів і складу відомостей, що містяться у них, законодавству України;

внесення до інформації про випуск сертифікатів ФОН або рішення про випуск сертифікатів ФОН недостовірних відомостей;

відмова у видачі дозволу на здійснення емісії сертифікатів ФОН.

У разі відмови у державній реєстрації випуску сертифікатів ФОН орган, що здійснює реєстрацію, зобов'язаний у письмовій формі повідомити емітента про підстави відмови.

Емітент вправі оскаржити рішення реєструючого органу про відмову у державній реєстрації випуску сертифікатів ФОН у суді.

Стаття 46. Реєстрація звітів про підсумки випуску сертифікатів ФОН

Емітент не пізніше 30 днів після завершення розміщення сертифікатів ФОН зобов'язаний надати в реєструючий орган звіт про підсумки випуску даного випуску сертифікатів.

Вимоги до звіту про підсумки випуску сертифікатів ФОН затверджує Державна комісія з цінних паперів та фондового ринку.

Стаття 47. Реєстрація власників сертифікатів ФОН

(назва статті 47 в редакції Закону України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Ведення реєстру власників іменних сертифікатів ФОН незалежно від кількості власників таких сертифікатів без отримання ліцензії Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку здійснює банк, обраний емітентом. Такий банк повинен мати ліцензію Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку на здійснення діяльності зберігача. Облік та перехід прав власності за сертифікатами ФОН здійснюється відповідно до Закону України "Про Національну депозитарну систему та особливості електронного обігу цінних паперів в Україні".

(частина перша статті 47 в редакції Закону України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Облік випущених сертифікатів ФОН ведеться емітентом.

Стаття 48. Емітенти сертифікатів ФОН

Емітентом сертифікатів ФОН може бути банк або інша фінансова установа, якщо вона відповідає вимогам, встановленим спеціально уповноваженим органом виконавчої влади у сфері регулювання ринків фінансових послуг, а також має дозвіл на здійснення емісії сертифікатів ФОН.

Стаття 49. Відповідальність емітентів за порушення вимог цього Закону

За порушення вимог цього Закону та інших нормативно-правових актів посадові особи емітентів, а також власники сертифікатів ФОН несуть відповідальність у порядку, передбаченому законом.

Шкода, завдана в результаті порушення вимог цього Закону, підлягає відшкодуванню в порядку, установленому законом.

Розділ V ОСОБЛИВОСТІ НАДАННЯ ДОВІРИТЕЛЯМ КРЕДИТУ ДЛЯ УЧАСТІ У ФФБ АБО НА ПРИДБАННЯ ЖИТЛА, ЗБУДОВАНОГО ЗА РАХУНОК КОШТІВ ФОН

Стаття 50. Отримання кредиту для участі у ФФБ

Банк надає кредит довірителю ФФБ на умовах, визначених в договорі про іпотечний кредит. Предметом іпотеки за іпотечним договором є об'єкт інвестування, який стане власністю позичальника в майбутньому, та/або майнові права на нього.

(частина перша статті 50 із змінами, внесеними
згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Обтяження такого предмета іпотеки підлягає реєстрації у встановленому законом порядку.

Оцінка предмета іпотеки здійснюється за згодою сторін.

Умови договору про іпотечний кредит та іпотечного договору розробляє банк.

Договір про іпотечний кредит може містити інфляційне застереження.

Довіритель ФФБ, який отримав кредит для участі у ФФБ та забезпечив виконання своїх зобов'язань за договором про іпотечний кредит іпотекою, до моменту повного виконання зобов'язань за договором про іпотечний кредит не має права змінити об'єкт інвестування, уступити право вимоги за договором про участь у ФФБ третім особам, частково отримати кошти з ФФБ або відмовитися від участі у ФФБ.

Порушення строків спорудження об'єкта будівництва або неналежне виконання зобов'язань забудовником не може впливати на правовідносини, що виникли між банком та позичальником відповідно до укладеного ними договору про іпотечний кредит, і не є підставою для припинення виконання зобов'язань позичальником.

(частина сьома статті 50 із змінами, внесеними
згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Після закінчення будівництва об'єкт інвестування продовжує бути предметом іпотеки відповідно до умов іпотечного договору, при цьому іпотечний договір є чинним і не потребує внесення змін та доповнень до нього.

Зміна або розірвання іпотечного договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом.

У разі закінчення будівництва, зміни або розірвання іпотечного договору банк вносить в установленому законом порядку зміни щодо обтяження нерухомості іпотекою.

Нотаріус за повідомленням банку накладає заборону на відчуження збудованої нерухомості, яка є предметом іпотеки, якщо це передбачено іпотечним договором.

(частини дев'яту - дванадцяту замінено трьома частинами згідно із Законом України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

Стаття 51. Інфляційне застереження

Інфляційним застереженням є обумовлений сторонами договору про іпотечний кредит спосіб збереження реальної вартості грошових вимог та доходів банку. Таке застереження має забезпечувати індексацію платежів позичальника при сплаті ним зобов'язань за договором про іпотечний кредит.

В інфляційному застереженні та для обліку зобов'язань позичальника за договором про іпотечний кредит можуть використовуватися індексуючі умовні розрахункові одиниці або інші механізми, які не суперечать законодавству.

Розділ VI ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

1. Цей Закон набирає чинності з 1 січня 2004 року.

2. Відносини щодо залучення коштів в управління з метою фінансування будівництва житла та особливості управління ними регулюються цим Законом та іншими законодавчими актами України в частині, що не суперечать цьому Закону.

(пункт 2 розділу VI в редакції
Закону України від 15.12.2005 р. N 3201-IV)

3. До приведення інших законодавчих актів України у відповідність із нормами цього Закону вони діють у частині, що не суперечить цьому Закону.

4. Кабінету Міністрів України у двомісячний термін з дня набрання чинності цим Законом:

підготувати та подати на розгляд Верховної Ради України пропозиції щодо приведення законодавчих актів України у відповідність із цим Законом;

привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;

забезпечити перегляд і скасування міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади їх нормативно-правових актів, що суперечать цьому Закону.

Президент України
м. Київ
19 червня 2003 року
№ 978-IV

Л. КУЧМА